

Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnąca” za 2014 rok.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnąca” działała w 2014 r. w oparciu o zapisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu SBM Kwitnąca, wewnętrznych regulacji regulaminowych spółdzielni.

Organy Spółdzielni

W 2014 r. Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

Od początku roku do 27 czerwca 2014 r.:

- Mieczysław Kusowski – prezes Zarządu
- Krzysztof Słomski – członek Zarządu

Od 29 czerwca 2014 r. do 16 grudnia 2014 r.:

- Małgorzata Gawlik – p.o. prezes Zarządu
- Elżbieta Gałkiewicz – p.o. członek Zarządu

Od dnia 16 grudnia 2014 r. do chwili obecnej:

- Małgorzata Gawlik – prezes Zarządu
- Elżbieta Gałkiewicz – członek Zarządu

Rok 2014 był rokiem istotnych zmian w organach Spółdzielni. W lutym 2014 r. walne zgromadzenie, zwołane w trybie § 59 3.2 statutu SBM „Kwitnąca” odwołało w trybie § 71 p. 2.1 siedmiu członków Rady Nadzorczej i dokonało wyborów uzupełniających. W 9-cio osobowym składzie Rady Nadzorczej z poprzedniego składu pozostali przewodniczący i sekretarz Rady. Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu po walnym zgromadzeniu odwołała dotychczasowe prezydium i przeprowadziła wybory prezydium Rady Nadzorczej.

W dniu 27 czerwca 2014 r. odbyło się walne zgromadzenie, na którym odbyły się wybory do Rady Nadzorczej w związku z zakończeniem kadencji Rady. Walne zgromadzenie nie udzieliło absolutorium Zarządowi Spółdzielni i podjęło uchwałę o odwołaniu Zarządu (§ 58 p. 2.5 i 2.6 oraz § 62 p. 2 statutu SBM „Kwitnąca”).

Nowa Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29 czerwca 2015 r. podjęła, zgodnie z § 74 p. 3 statutu, uchwałę nr 3 o delegowaniu członków Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia obowiązków członków Zarządu: Małgorzatę Gawlik do pełnienia funkcji prezesa Zarządu, Elżbietę Gałkiewicz do pełnienia funkcji członka Zarządu. Rada Nadzorcza od 29 czerwca 2014 r. do 16 grudnia 2014 r. pracowała w składzie 7-osobowym, zgodnie z § 71 p. 5 statutu SBM „Kwitnąca”.

Po przeprowadzeniu przez Radę Nadzorczą procedury konkursowej na funkcję prezesa Zarządu i ogłoszeniu naboru kandydatów na funkcję członka Zarządu w dniu 16 grudnia 2014r. walne zgromadzenie dokonało wyborów członków Zarządu powierzając Małgorzacie Gawlik funkcję prezesa Zarządu i Elżbiecie Gałkiewicz funkcję członka Zarządu. Walne zgromadzenie, w związku ze zrzeczeniem się mandatów w Radzie Nadzorczej członków Rady wybranych na funkcje w Zarządzie Spółdzielni dokonało wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej i powołało do jej składu dwóch nowych członków.

Zasoby Spółdzielni:

Nieruchomości będące własnością Spółdzielni stanowią dwa budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej **9557,90 m²**.

Ilość mieszkań w budynkach: **187**.

Powierzchnia gruntów w zarządzie Spółdzielni: **7803,50 m²**.

Grunty w 2014 były dzierżawione od m. st. Warszawy na podstawie umów najmu: 151/B/2013 i 39/B/2012. Termin dzierżawy upłynął dnia 28 lutego 2015 r., Zarząd wystąpił o przedłużenie dzierżawy (26.02 2015 r. została podpisana z m. st. Warszawa kolejna 3-letnia umowa dzierżawy o numerze 41/2015 na okres do lutego 2018 r.)

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2014 r.: **176**.

Liczba członków Spółdzielni, którzy mają założone księgi wieczyste: **65**.

Liczba osób mających własnościowe prawo do lokalu, niebędących członkami Spółdzielni: **21**.

Liczba osób mających własnościowe prawo do lokalu na podstawie aktu notarialnego: **32**.

Zatrudnienie w Spółdzielni w 2014 r.:

Prezes zarządu w okresie od początku roku do 30.09.2014 r. w wymiarze $\frac{3}{4}$ etatu

Członek zarządu w okresie od początku 2014 r. do 30.09.2014 r. w wymiarze $\frac{3}{4}$ etatu

p.o. prezes zarządu od 1.07.2014 r. do 16.12.2014 r. w wymiarze $\frac{1}{2}$ etatu, od 17 grudnia bez zmiany po wyborze na funkcję prezesa;

p.o. członek zarządu od 1.07.2014 r. do 16.12.2014 r. w wymiarze $\frac{1}{2}$ etatu, od 17 grudnia bez zmiany po wyborze na funkcję członka zarządu;

Główna Księgowa Spółdzielni – w wymiarze $\frac{1}{2}$ etatu.

Obsługę techniczną (konserwacje i naprawy bieżące) budynków/zasobów Spółdzielni i obsługę prawną realizują firmy zewnętrzne na podstawie umów.

Źródła finansowania Spółdzielni w 2014 r.:

Łączne wpływy: **1.579.217,22 zł.**

W tym:

Wpłaty lokatorów z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: **1.153.614,06 zł.**

Fundusz remontowy: **246.907,20 zł.**

Wpływy z działalności gospodarczej: **110.301,90 zł.**

Wpływ z tytułu porozumienia z WSBM „Chomiczówka” w sprawie nadpłaty kosztów zużycia energii elektrycznej przez hydrofornię H-61: **53.337,46 zł.**

Pozostałe przychody operacyjne: **1.387,43** (korekta podatku VAT)

Przychody finansowe: **13.669,17 zł.** (odsetki od nieterminowych wpłat czynszu: 7,150,30 zł., odsetki od lokat bankowych)

Koszty Spółdzielni:

Koszty stałe w 2014 r.:

- płace wraz z ZUS: **193.062,60 zł.**
- media (woda ciepła i zimna, ścieki, prąd, gaz): **518.391,29 zł.**
- wywóz odpadów: **44.676,00 zł. + 4.800,00 zł.**
- utrzymanie czystości: **62.198,50 zł.**
- obsługa prawna: **17.410,00 zł.**
- ubezpieczenie: **5.860,00 zł.**
- dźwigi: **13.524,22 zł.**
- zobowiązania publicznoprawne **43.887,00 zł.** (CIT, VAT)
- podatek od nieruchomości: **13.868,36 zł.**
- dzierżawa gruntu: **82.412,07 zł.**

Pozostałe informacje:

Zadłużenie kredytowe Spółdzielni na koniec 2014 r.:

- spłaty kredytu w 2014 r.: **127.348,44 zł.**
- zadłużenie na 31.12.2014 r.: **583.681,79 zł.**

Należności od lokatorów na 31.12.2014 r.:

Zobowiązania lokatorów z tytułu niezapłaconych opłat czynszowych: **143.086,77 zł.**

Środki w bankach na 31.12.2014 r.

Środki finansowe razem: **484.803,47 zł.**

W tym:

Rachunek bieżący: **215.146,06 zł.**

Lokaty bankowe: **269.657,41 zł.** (w tym środki z oprocentowania lokat w 2014: **6.461,46 zł.**)

Płynność finansowa:

Wskaźnik płynności natychmiastowej 3,39, co oznacza że Spółdzielnia byłaby w stanie pokryć ponad 3-krotne zobowiązania krótkoterminowe zgromadzonymi środkami pieniężnymi.

Zagrożenia działalności

1. Brak efektów działań zmierzających do regulacji własności gruntów
2. Niska efektywność podejmowanych działań windykacyjnych, dalsze zadłużanie mieszkań

Najważniejsze zadania zrealizowane w 2014 r.

Działania podjęte przez Zarząd w okresie do 27 czerwca 2014 r.

- usunięcie zniszczonych latarni i instalacja 3 nowych latarni
- rozpoczęcie modernizacji instalacji sanitarnej w budynku „6” klatka 3
- rozpoczęcie wykonania krawężników przed budynkami Kwitnąca 6 i Kwitnąca 8
- rozpoczęcie przeglądu instalacji elektrycznej (wykonawca - firma Niestojek)
- negocjacje i uzgodnienie z WSBM „Chomiczówka” zwrotu nadpłaty kosztów z tytułu kosztów zużycia energii elektrycznej związanej z dostawą zimnej wody z hydroforni H-61 w wysokości 53.337,46 zł.
- negocjacje z WSBM „Chomiczówka” umowy na najem parkingu u zbiegu ulic Kwitnąca/Brązownicza
- przygotowanie Spółdzielni do nowych zasad wywozu śmieci (segregacja odpadów)
- wystąpienie do Delegatury Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Bielany z wnioskiem o zgodę na nabycie gruntu, na którym stoją budynki Spółdzielni i wokół budynków w trybie art. 231 k.c.

Działania podjęte przez Zarząd w okresie po 27 czerwca 2014 r.

- realizacja i odbiór przez inspektora nadzoru modernizacji instalacji sanitarnej w budynku „6” klatka 3
- usunięcie usterek wykonania krawężników przed budynkami Kwitnąca 6 i Kwitnąca 8 i zakończenie prac.
- realizacja umowy na przegląd instalacji elektrycznej z firmą Niestojek,
- przegląd szczelności instalacji gazowej i wentylacyjnej wykonany przez firmę Rejus
- przegląd i naprawa dachów i rynien przed sezonem jesienno-zimowym
- przeprowadzenie inspekcji bezpieczeństwa p/poż. przez uprawnionego specjalistę.
- naprawa oświetlenia w piwnicach
- podpisanie porozumienia z WSBM „Chomiczówka” w sprawie nadpłaty kosztów zużycia energii elektrycznej przez hydrofornię H-61
- podpisanie umowy z WSBM „Chomiczówka” na najem parkingu u zbiegu ulic Kwitnąca/Brązownicza
- prowadzenie rozmów z miastem stołecznym Warszawą (z biurem obrotu nieruchomościami i delegaturą biura gospodarowania nieruchomościami) w sprawie regulacji spraw własnościowych Spółdzielni
- negocjacje i uzgodnienia dotyczące przedłużenia umów dzierżawy terenów pod budynkami i wokół nich.

- zawarcie umowy z kancelarią Prokurent na stałą obsługę prawną Spółdzielni
- uruchomienie strony internetowej Spółdzielni
- współpraca z Radą Nadzorczą w zakresie analizy składników opłat czynszowych i opracowania regulaminu gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i funduszu remontowego
- współpraca z Radą Nadzorczą nad nowelizacją statutu i wewnętrznych przepisów prawnych Spółdzielni.

Najważniejsze zadania do zrealizowania w 2015 r.

- bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów: utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne i bezpieczne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu
- uprządkowanie terenów wokół Spółdzielni: wprowadzenie zasad ruchu na ciągach pieszo-jezdnych, wytyczenie i przygotowanie kilku miejsc krótkotrwałego zatrzymania przed budynkami Kwitnąca 6 i 8, zabezpieczenie zieleni, nasadzenie krzewów i drzew (planowane działania etapowe, ze względu na koszty, w okresie 2-letnim);
- mycie i dezynfekcja pionów zsykowych i komór oraz szuflad na piętach, dezynsekcja i deratyzacja.
- przygotowanie budynków do przeglądu 5-cioletniego, realizacja przeglądu;
- intensywne działania związane z uzyskaniem tytułu prawnego do gruntu a także porządkowanie spraw wynikających ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokali
- wzmożenie działań windykacyjnych, działania zmierzające do zmniejszenia zadłużenia mieszkańców (m. in. pomoc w zamianie mieszkań)
- przygotowanie inwestycji polegającej na wybudowaniu miejsc parkingowych na wewnętrznym dziedzińcu przed budynkami – projekt ruchu, projekt i kosztorys budowlany, projekt zieleni, oddzielającej miejsca parkingowe od budynku – realizacja w 2016 r.
- kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i mediów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów, doskonalenia zasad rozliczania kosztów.
- pozyskiwanie źródeł finansowania działalności Spółdzielni (najem powierzchni użytkowych, reklamy), szukanie innych źródeł;
- przygotowanie do sporządzenia planu pięcioletniego wydatków z funduszu remontowego
- dalsze prace we współpracy z Radą Nadzorczą nad opracowaniem regulaminów Spółdzielni,

Warszawa, 22 maja 2015 r.

SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„KWITNAĆA”
01-926 Warszawa, ul. Kwitnąca 6 m 34
NIP: 118-13-41-052

6

CZŁONEK ZARZĄDU
Elżbieta Gałkiewicz
Elżbieta Gałkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Małgorzata Gawlik
Małgorzata Gawlik